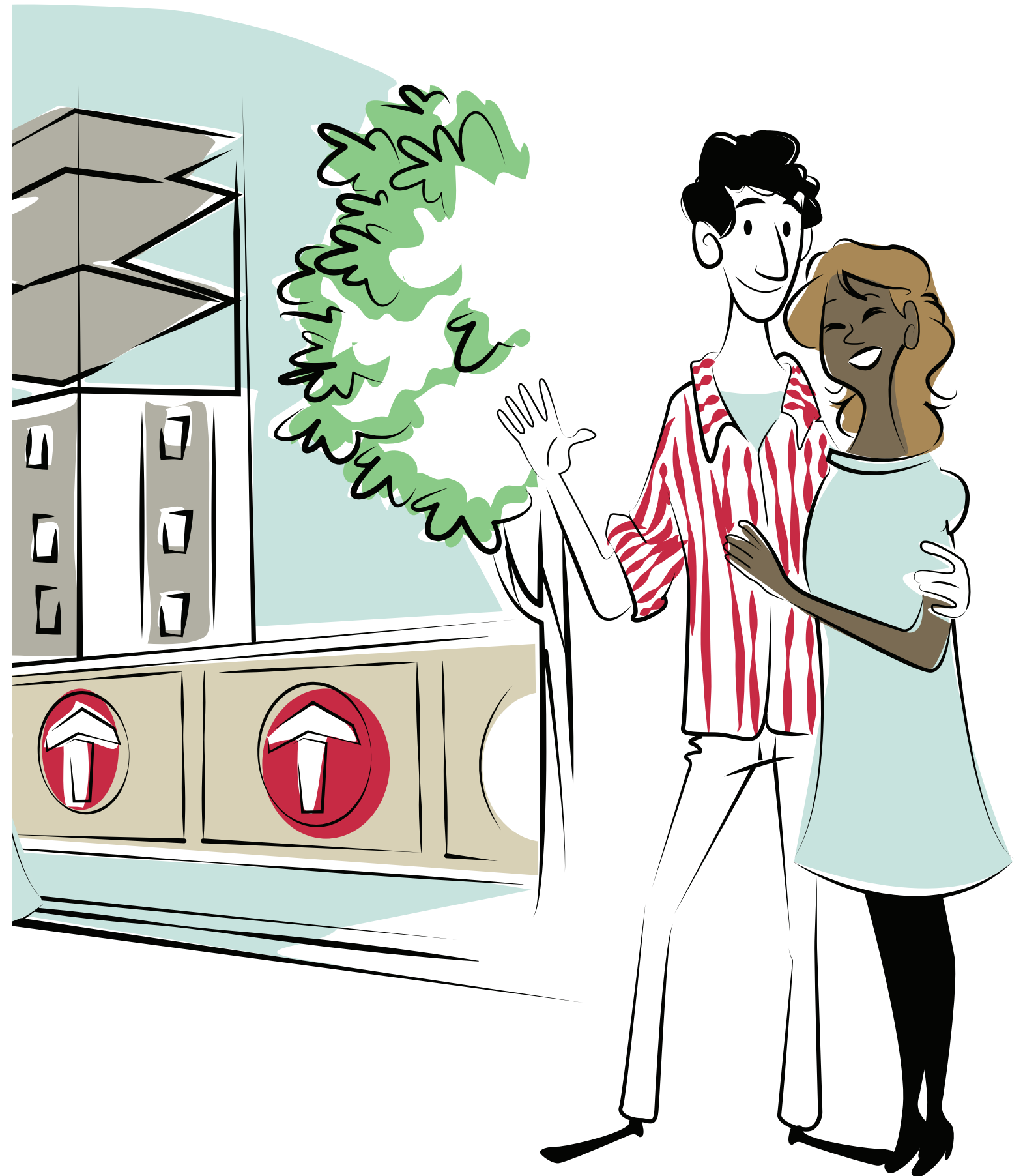


Guia do Cliente

Tudo o que você precisa
saber sobre o seu imóvel
da Tenda.



TENDA
com
você



BOAS-VINDAS

A Tenda está há mais de 40 anos no mercado, tempo suficiente para saber que, para nossos clientes, um imóvel é muito mais que paredes feitas de aço e concreto. Sabemos que a casa própria representa uma grande conquista: a realização de um sonho. Por isso, queremos agradecer a você por nos deixar fazer parte deste momento tão especial. Queremos estar próximos de você e auxiliá-lo nas etapas mais importantes deste processo. Este guia é apenas uma maneira de recebê-lo, explicando as principais etapas, desde a compra até a entrega das chaves!

As informações deste guia podem ser alteradas sem aviso prévio. Qualquer dúvida, entre em contato com a Central de Relacionamento.



PRESENÇA NACIONAL

ÍNDICE

INSTITUCIONAL 06

TENDA COM VOCÊ 07

O que é o Portal Tenda com Você?07

O que você encontra no Portal?07

NOSSO RELACIONAMENTO 09

1. Contrato..... 10

2. Início das obras..... 10

3. Conclusão física da obra..... 11

4. Financiamento Bancário 11

5. Vistoria da unidade 12

6. Assembleia Geral de Instalação
de Condomínio..... 13

7. Vistoria das áreas comuns 15

8. Entrega de Chaves..... 15

9. Assistência pós-entrega..... 16

INFORMAÇÕES CONTRATUAIS..... 18

Pagamentos 18

Posso antecipar parcelas ou valores
do meu contrato? 18

Correção monetária..... 19

Taxa de juros..... 19

Distrato 19

FGTS..... 19

Financiamento Bancário..... 19

Escritura..... 22

SAIBA MAIS 24

Minha Casa, Minha Vida..... 24

Leis..... 25

Despesas e Taxas..... 25

Laudêmio..... 26

ITBI/ITIV 26

IPTU 27

Ligações definitivas..... 27

INFORMAÇÕES ÚTEIS 28

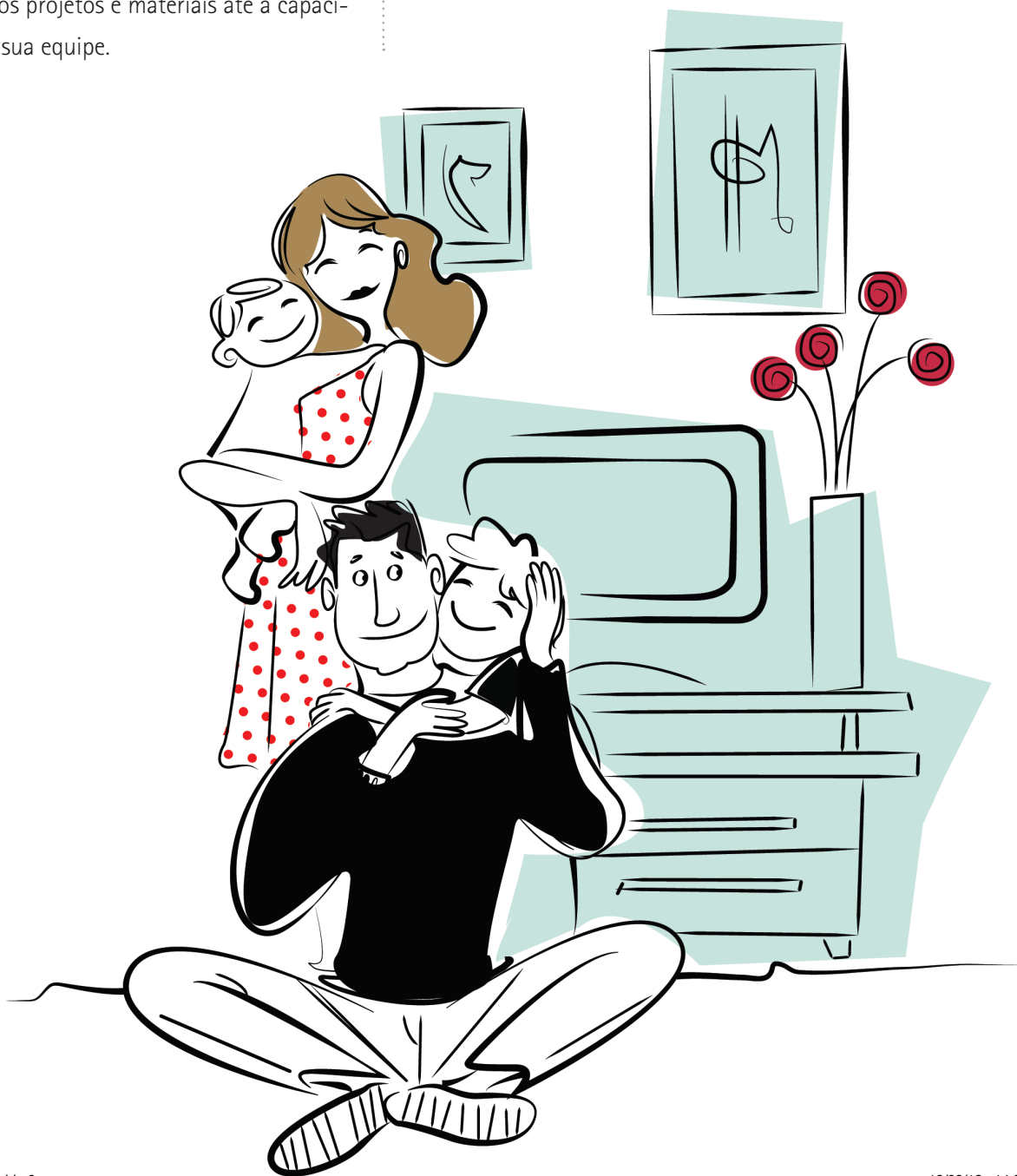
GLOSSÁRIO 29

INSTITUCIONAL

TENDA – HÁ MAIS DE 40 ANOS, CONSTRUINDO FELICIDADE.

Presente há mais de 40 anos no mercado, a Tenda já entregou, nesse período, mais de 50 mil unidades. Ao longo de sua história, a Tenda se tornou referência no segmento em que atua. Isso não seria possível sem um grande compromisso com a qualidade, que se expressa desde a definição dos projetos e materiais até a capacitação constante de sua equipe.

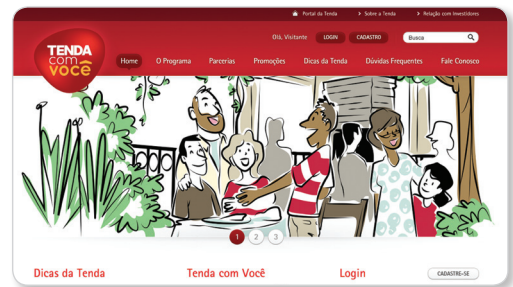
Queremos continuar crescendo e fazendo parte da realização do sonho de muitas famílias. Assim, fazer parte deste momento tão especial para você é motivo de grande orgulho para nós. Obrigado!



TENDA COM VOCÊ

O QUE É O PORTAL TENDA COM VOCÊ?

A Tenda quer estar cada vez mais perto dos seus clientes, oferecendo serviços de qualidade que facilitem sua vida. Por isso, desenvolvemos um ambiente exclusivo para o cliente Tenda: o **Portal Tenda com Você**, oferecendo acesso fácil a informações financeiras e relevantes sobre o processo de compra e financiamento de seu imóvel.



O QUE VOCÊ ENCONTRA NO PORTAL?

www.tenda.com/tendacomvoce

No **Portal Tenda com Você**, além de respostas às dúvidas frequentes, é possível conferir as fotos do andamento da obra, atualizar seus dados cadastrais e acessar as principais informações financeiras referentes ao seu imóvel.

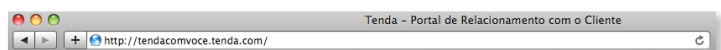
Financeiro:

- Extrato e posição financeira;
- Emissão de 2ª via de boleto;
- Memória de cálculo;
- Antecipação de parcela;
- Informe de IR;
- Parcelas em atraso.

Como fazer o primeiro acesso:

1. Para acessar a página inicial do **Portal Tenda com**

Você, digite: www.tenda.com/tendacomvoce



2. No menu superior direito, você encontrará o link para efetuar o cadastro

Olá, Visitante

LOGIN

CADASTRO

3. Clique em **Cadastro**

4. Na página **Cadastre-se**, você deverá digitar alguns dados para se cadastrar e criar sua senha de acesso. Você utilizará o seu CPF e senha sempre que for visitar a área exclusiva do **Portal Tenda com Você**.

IMPORTANTE

O CPF de cadastro deve pertencer ao comprador principal do imóvel (1º proponente).

5. No campo **E-mail**, sugerimos que escolha um endereço que seja acessado com frequência. Ele será solicitado caso você precise gerar uma nova senha, para receber alertas e comunicados da Tenda.

6. Clique em **Enviar**.

7. Você receberá por email o link de ativação do seu cadastro. Basta clicar no link e seu acesso estará liberado.

Cadastre-se

Informe seus dados para fazer seu cadastro.

CPF/CNPJ:

E-mail:

Senha:

Confirmação de Senha:

Li e aceito os termos do regulamento

CANCELAR

ENVIAR

TENDA
com
você

Olá,

Seu cadastro no site Tenda com Você foi efetuado com sucesso.

Para confirmar seu cadastro basta clicar no link de confirmação abaixo e depois efetuar o login utilizando seu documento de identificação (CPF ou CNPJ) e a senha informada no momento do cadastro.

Clique [aqui](#) para ativar seu cadastro.

© 2012 - Tenda S/A - Todos os direitos reservados.

TENDA
Construindo Felicidade

Pronto, seu cadastro está finalizado!

CENTRAL DE RELACIONAMENTO TENDA

A Central de Relacionamento Tenda, está pronta para atender suas solicitações. Seja por e-mail ou telefone, nossa equipe está disponível para esclarecer suas dúvidas e buscar soluções. Ao entrar em contato com a Tenda através da Central de Relacionamento, você garante que suas solicitações sejam protocoladas e encaminhadas para as áreas que irão tratá-las.

Além disso, todos os contatos realizados são gravados, garantindo maior segurança para você e nos permitindo acompanhar e melhorar nosso atendimento.

Estes são alguns dos assuntos que você pode tratar com a **Central de Relacionamento Tenda**:

- Assistência Técnica;
- Contrato;
- Entrega de Chaves;
- Financiamento;
- Pagamentos e boletos;
- Posição financeira;
- Andamento da obra;
- Site Tenda com Você;
- Vistoria;
- Sugestões, reclamações e elogios.

NOSSO RELACIONAMENTO

Sabemos que a compra de um imóvel é um passo importante em sua vida, por isso, queremos estar presentes nos momentos mais importantes dessa conquista.

Estas são as principais etapas de nosso relacionamento, desde o momento da aquisição até a sua ocupação no imóvel:

1. Contrato;
2. Início das obras;
3. Conclusão física da obra;
4. Financiamento Bancário;
5. Vistoria da unidade;
6. Assembleia Geral de Instalação de Condomínio (AGI);
7. Vistoria das áreas comuns;
8. Entrega de Chaves;
9. Assistência Técnica.

4002 1022

(capitais e regiões metropolitanas)

0800 771 0122

(demais regiões)

atendimento@tenda.com

Horário de atendimento:

Segunda a sexta, das 8h às 20h
e sábado, das 9h às 15h.

1. CONTRATO

A Promessa de Compra e Venda que você assinou na loja, é o primeiro passo para a compra do seu imóvel. A Tenda faz a análise dos documentos (para verificar se não falta nenhuma informação) e, com tudo certo, é assinado o contrato. Depois, o pagamento da primeira parcela (referente ao ato) é efetuado. A partir daí, sua compra fica registrada em nosso sistema e você passa a ser um cliente Tenda.

Quando irei receber o meu contrato?

Você deverá receber o seu contrato em cerca de 90 dias, contados a partir da assinatura, através dos Correios ou será convocado a retirar na loja.

Caso esse prazo já tenha sido ultrapassado, por favor, entre em contato com nossa Central de Relacionamento por telefone ou e-mail.



Para garantir que você receba seu contrato e todas as informações sobre seu imóvel, é essencial que você mantenha suas informações atualizadas.

Por isso, qualquer mudança de endereço, telefone ou e-mail para contato, deve ser comunicada através de nossa Central de Relacionamento.

2. INÍCIO DAS OBRAS

É no início da obra que seu sonho começa a tomar forma. A equipe de obra começa a preparar o terreno para a construção do seu lar. Nós sabemos que esse é um momento muito importante e, por isso, buscaremos avisá-lo quando essa fase começar.

Acompanhando a obra

Para que você possa acompanhar a construção do seu imóvel, a Tenda disponibiliza, no **Portal Tenda com Você**, fotos e o cronograma da obra. Assim, você pode acompanhar passo a passo a construção do seu lar.

Por uma questão de segurança, a Tenda não permite visitas à obra. Na fase de entrega, você será convidado a conferir pessoalmente a qualidade da construção e esclarecer dúvidas.

PRAZO PARA INÍCIO DAS OBRAS

Em geral, as obras são iniciadas em até 9 meses após o lançamento.

Você pode acompanhar o andamento da obra através de fotos, atualizadas mês a mês, das principais evoluções da obra.

3. CONCLUSÃO FÍSICA DA OBRA

A conclusão física da obra é considerada quando a construção está terminada e o **Habite-se – Certificado de Conclusão da Obra** - é expedido.

A partir desse momento, é feita a liberação para a emissão da documentação subsequente (CND-INSS e averbação da obra perante o Registro de Imóveis competente) e para a convocação e realização da Assembleia Geral de Instalação de Condomínio (AGI).

PRAZO APROXIMADO é o mês e o ano especificados em sua Promessa de Compra e Venda. Caso haja alteração, comunicaremos previamente.

O que é o Habite-se – Certificado de Conclusão da Obra?

O Habite-se é um certificado emitido pela prefeitura local, que permite a ocupação do imóvel e atesta que o empreendimento foi construído de acordo com o projeto aprovado e as exigências estabelecidas.

O que é averbação da construção?

A averbação é a etapa final de individualização das unidades de um empreendimento (matrícula individualizada), junto ao Cartório de Registro de Imóveis. A partir daí, cada unidade passa a ter uma "identidade" própria. Isso permite a transferência da escritura para o seu nome (após quitação ou Financiamento Bancário) e, também, que as obrigações relativas à unidade sejam dirigidas diretamente ao seu proprietário.



4. FINANCIAMENTO BANCÁRIO

O que é Financiamento Bancário?

Financiamento Bancário é a captação de recursos em banco ou Instituição Financeira para quitação do débito do seu imóvel junto à construtora, no caso, a Tenda. Existem duas modalidades de financiamento:

ASSOCIATIVO (imóvel na planta): modalidade na qual o financiamento é contratado durante o período da obra. Neste caso, o cliente pode dar início ao financiamento logo após a compra da unidade, após a aprovação do empreendimento pelo banco. Você será contatado caso seu empreendimento se enquadre na modalidade, para dar andamento ao processo.

ALOCAÇÃO (imóvel pronto): modalidade na qual o financiamento só pode ser contratado após a conclusão da obra. Para que isso seja possível, é necessário que o empreendimento possua os seguintes documentos: Habite-se, CND INSS (Certidão Negativa de Débitos) e Matrícula Individualizada. **Em média, são 120 dias após a conclusão física da obra para que todos os documentos estejam em ordem para o início do financiamento.**

Como é o processo para conseguir o Financiamento Bancário?

A Tenda possui um serviço de Assessoria de Crédito Imobiliário, no qual toda e qualquer intermediação entre você e o banco é feita por nós, proporcionando maior agilidade e facilidade. Este serviço só está disponível caso você escolha utilizar o banco financiador definido pela Tenda. Caso opte por utilizar esse serviço, veja na página 20 como funciona.

5. VISTORIA DA UNIDADE

Este é um momento muito especial: seu novo imóvel está pronto. É hora, portanto, de fazer a vistoria oficial da sua unidade: o primeiro passo para iniciar o processo de recebimento das chaves. A vistoria nada mais é do que uma inspeção para verificar se o imóvel está de acordo com o projeto que foi comprado. Durante a vistoria, um profissional habilitado acompanhará você para esclarecer as dúvidas que surgirem. Na ocasião,



você será orientado a preencher o **Boletim de Vistoria da Unidade (BVU)**.

O que é o Boletim de Vistoria da Unidade (BVU)?

Este é o documento para a constatação de que todos os itens da unidade foram verificados no aceite. Ao assinar o BVU, você atesta que o imóvel foi entregue sem vícios aparentes.

Quando poderei vistoriar a minha unidade?

A vistoria é feita após a conclusão física da obra. A Central de Relacionamento Tenda entrará em contato com você para agendar a data e horário mais convenientes.

Se algum item precisar de reparo, qual o procedimento?

Caso aconteça de, no dia da sua vistoria, ser constatado algum item em desacordo, que não possa ser reparado na hora pela equipe de obras, acontecerá a chamada revistoria. O prazo de reparo será comunicado por quem fez o acompanhamento da sua vistoria e uma nova visita à sua unidade será agendada para a checagem dos itens.

IMPORTANTE

Só assine o Boletim de Vistoria da Unidade se estiver de acordo com o recebimento total da unidade. Não deixe dúvidas ou ressalvas.

PRAZO APROXIMADO

Após conclusão física da obra.

Pontos a serem verificados na vistoria da unidade:



Tomadas e pontos de elétrica



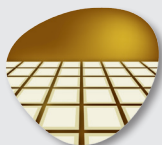
Torneiras, metais e sifões



Caimento e ralo do box



Vasos sanitários



Revestimento cerâmico (pisos e paredes)



Esquadrias

6. ASSEMBLEIA GERAL DE INSTALAÇÃO DE CONDOMÍNIO (AGI)

O que é a Assembleia Geral de Instalação de Condomínio?

A AGI marca o início da passagem da gestão do empreendimento da Tenda para os condôminos. Além disso, é um momento para os futuros vizinhos se aproximarem.

Ela é realizada após a conclusão das obras, após a emissão do Habite-se, da CND INSS (Certidão Negativa de Débito) e da averbação do empreendimento.

Nessa Assembleia, são eleitos o síndico, o subsíndico (apenas quando necessário), os membros efetivos do conselho consultivo e os membros suplentes (apenas



quando necessário). Também são aprovadas as previsões de despesas para funcionamento do Condomínio, conforme a minuta de convenção.

A partir dessa instalação, a administração do empreendimento passa a ser de responsabilidade do Condomínio, na pessoa do síndico, com o auxílio da Administradora de Condomínio indicada na Assembleia.

Você receberá da Tenda a convocação para participar deste evento, via Correios. Por isso, mantenha seu endereço sempre atualizado.

Quem pode ser síndico?

Qualquer pessoa, física ou jurídica, condômino ou não. No caso de condômino, ele deve ser eleito pelos próprios moradores em Assembleia para defender os interesses comuns. E, no caso de terceiro, deve ser contratado pelo Condomínio para tal fim e igualmente aceito pelos condôminos em Assembleia.

O que faz o Conselho Consultivo?

Auxilia e fiscaliza o síndico na solução dos problemas e tomadas de decisões relativas ao Condomínio.

O que fazem os membros suplentes?

Na ausência do síndico ou de algum representante do Conselho Consultivo, os suplentes têm autonomia para tomar decisões e executar as tarefas que compõem o escopo do cargo.

Quais as responsabilidades do síndico?



- Convocar a Assembleia aos condôminos (com exceção da AGI);
- Representar ativa e/ou passivamente o Condomínio em juízo ou fora dele nos atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- Informar à Assembleia a existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio;
- Fazer valer e cumprir a Convenção, o Regulamento Interno e as determinações da Assembleia;
- Elaborar orçamentos da receita e da despesa, relativos a cada ano;
- Cobrar dos condôminos o pagamento da Taxa de Condomínio, impor e cobrar multas devidas;
- Realizar o seguro da edificação, prestar contas à Assembleia anualmente e quando for exigido;
- Conservar e guardar as partes comuns;
- Zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos.

Tudo feito com o suporte da empresa Administradora do Condomínio.

O que compõe a Taxa de Condomínio?

Despesas ordinárias (gastos mensais/rotineiros) e extraordinárias, quando devidamente aprovadas em Assembleia ou por determinação da administração do Condomínio, quando for o caso.

A previsão do valor da Taxa de Condomínio apresentada na AGI* pode ser alterada?

Sim. Como ainda não existem pessoas morando no Condomínio, não é possível saber exatamente o valor que será cobrado de cada condômino para mantê-lo.

Na AGI, são demonstradas as previsões de despesas baseadas em Condomínios com especificações parecidas. Todas as alterações devem ser aprovadas em Assembleia.

E se eu não puder comparecer à Assembleia?

Você poderá enviar uma pessoa de sua confiança, que deverá comparecer portando procuração com poderes específicos de representação, com sua firma reconhecida, por tratar-se de um ato jurídico.

Quem administra o Condomínio?

Os condôminos, na figura do síndico, com a ajuda da Administradora de Condomínios que, conforme determina a lei, será indicada pela Tenda na AGI (Assembleia Geral de Instalação de Condomínio). Caso os condôminos desejem substituir a Administradora indicada, isso deverá ser votado em Assembleia Geral (após Instalação do Condomínio), respeitando o quórum deliberativo previsto na Convenção de Condomínio.

Toda a regulamentação e dados específicos do seu empreendimento estão descritos na minuta da Convenção de Condomínio, arquivada no competente Cartório de Registro de Imóveis do local do empreendimento, após o registro da Incorporação Imobiliária do mesmo.

Por que a Tenda indica a Administradora?

Para facilitar e agilizar a entrada dos proprietários no Condomínio, uma vez que a Administradora conduzirá, logo após a AGI, todos os trâmites legais para que o Condomínio exista juridicamente.

Quando eu começo a pagar o Condomínio?

O pagamento do Condomínio passa a ser de responsabilidade do condômino a partir da realização da Assembleia Geral de Instalação de Condomínio (AGI).

7. VISTORIA DAS ÁREAS COMUNS

Após a Assembleia Geral de Instalação de Condomínio (AGI), serão efetuadas a vistoria e entrega de toda a área comum, em conjunto com o síndico e subsíndico eleitos. O procedimento é semelhante ao de vistoria da

unidade e, o documento que atesta a verificação de todos os itens, é chamado **Boletim de Vistoria das Áreas Comuns (BVAC)**.

Vale lembrar que as áreas comuns só poderão ser utilizadas, após o aceite das mesmas e assinatura do BVAC pelo síndico eleito na Assembleia Geral de Instalação de Condomínio (AGI).

8. ENTREGA DAS CHAVES

Para o recebimento das chaves, 3 etapas importantes devem ser cumpridas:

1. Vistoria da unidade com o BVU assinado e sem pendências;
2. Assembleia Geral de Instalação de Condomínio (AGI);
3. Regularização do saldo devedor: quitação da unidade por recursos próprios ou Financiamento Bancário.

Como regularizo meu saldo devedor?

Há duas formas de regularizar seu saldo: quitando o restante da dívida com recursos próprios ou por meio de Financiamento Bancário.

É importante que, após a quitação do saldo devedor com recursos próprios, seja feita a emissão da escritura definitiva, junto ao cartório de registro de imóveis.

Você pode consultar mais informações na parte de "Informações Contratuais" deste guia.

Com todos os procedimentos concluídos, onde recebo as chaves?

A Central de Relacionamento entrará em contato com você e agendará o recebimento das suas chaves. Isto acontecerá em um dos locais de atendimento da Tenda.

No dia, você receberá seu Kit de Chaves, Manual do Proprietário e assinará o Termo de Recebimento da Unidade. É preciso apresentar um documento de identificação com foto para a retirada.

Se você não puder comparecer e precisar indicar um representante legal, é necessário que este apresente uma procuração pública, registrada em Cartório de Notas.

Com todas as etapas cumpridas e as chaves na mão, você já pode se mudar. A casa é sua! Agora, é só aproveitar.

9. ASSISTÊNCIA PÓS-ENTREGA

A partir da data de realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio e durante o prazo de garantia estabelecido, você poderá contar com a Assistência pós-entrega da Tenda, para orientá-lo em relação aos itens contemplados na garantia. Eles estão relacionados no Manual do Proprietário que você receberá no momento da entrega das chaves.

Caso sua unidade apresente alguma ocorrência em relação a vícios, que tenham sido constatados dentro



dos prazos de garantia e que estejam contemplados na mesma, você poderá solicitar o reparo à Assistência Técnica, via Central de Relacionamento Tenda.

O que é o Manual do Proprietário?

É um guia que reúne todas as informações necessárias para que você possa melhor usufruir, conservar e efetuar as manutenções preventivas da sua unidade. **Fazem parte do manual: as plantas hidráulica e baixa, entre outros dados.**

Lembramos que a falta de conservação e de manutenção adequadas, poderão resultar em cancelamento e perda da garantia ajustada contratualmente.

IMPORTANTE

Guarde sempre o seu Manual do Proprietário, pois, em caso de venda ou locação, ele deverá ser entregue ao novo proprietário ou condômino. Oriente-o sobre eventuais alterações realizadas no imóvel.

O que preciso fazer para solicitar um reparo?

Após consultar o seu Manual do Proprietário para verificar se o item que necessita reparo e o prazo estão dentro da cobertura definida, entre em contato com a Central de Relacionamento Tenda e agende um horário para a visita da equipe técnica ao imóvel.

Nessa visita, os profissionais analisarão as solicitações em relação à procedência ou improcedência, bem como os prazos dos eventuais reparos. O diagnóstico e previsão dos prazos de cada reparo, serão confirmados na visita. Caso você tenha alguma dúvida sobre o serviço prestado à sua unidade, poderá entrar em contato conosco para quaisquer esclarecimentos.

Passo a passo do atendimento para reparo:

1. DIAGNÓSTICO: Visita de um técnico especializado para verificar a procedência do chamado. Não será considerado procedente em caso de garantia expirada, mau uso, falta de manutenção preventiva, vícios aparentes ou alterações no imóvel, conforme indicado no Manual do Proprietário.

2. RETORNO PELA CENTRAL DE RELACIONAMENTO:

A Central vai entrar em contato com você para informar o posicionamento referente ao chamado.

A Tenda trabalha com empresas parceiras para a execução destes reparos.

Serão considerados para análise simples: fissuras comuns, falhas de rejuntamento devido a dilatações térmicas, deslocamentos pontuais de cerâmica, entre outros.

Necessitam investigação detalhada: vazamentos hidráulicos, infiltrações decorrentes de falhas de impermeabilização no seu imóvel ou em fachadas, entre outros.

3. ACOMPANHAMENTO DA REALIZAÇÃO DO SERVIÇO:

A Central de Relacionamento entrará em contato para verificar a qualidade do serviço.

PRAZO PARA SOLICITAÇÃO DO REPARO

De acordo com os prazos de garantia do imóvel que estão no manual do proprietário.

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Prazo de garantia - Período em que o construtor e/ou incorporador responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente se espera dele e, em relação a vícios ocultos que tenham sido constatados nesse intervalo de tempo.

Manutenção preventiva - Nos termos da NBR 5674, compreende a manutenção rotineira que é caracterizada pela realização de serviços constantes que possam ser executados pelos moradores.

Vícios aparentes - São aqueles de fácil constatação, detectados na vistoria para recebimento do imóvel e não atendidas pela assistência técnica.

Vícios ocultos - São aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel e que podem surgir durante sua utilização regular.



INFORMAÇÕES CONTRATUAIS

Reunimos, a seguir, as principais informações sobre o processo de compra de seu imóvel. Com informações sobre seu contrato, financiamento, formas de pagamento, índices de reajuste e escritura. O objetivo é esclarecer as dúvidas mais frequentes e facilitar a consulta. Mas lembre-se: todas as condições específicas da aquisição de sua unidade, encontram-se descritas no contrato firmado entre você e a Tenda.

PAGAMENTOS

A Tenda enviará mensalmente para você, todos os boletos de pagamento pelos Correios, sempre próximo às datas de vencimento. Todos os boletos estão disponíveis no link **"Financeiro"** do **Portal Tenda com Você**. Nele, é possível consultar e imprimir a 2ª via do boleto para pagamento do mês em referência.

Caso você não receba o boleto, por favor, após imprimir a 2ª via no site, entre em contato com nossa Central de Relacionamento, para que possamos verificar os dados de seu cadastro e evitar problemas futuros. Ou então, entre em contato com a Instituição Financeira onde tem conta corrente e verifique se você possui cadastro no sistema DDA (Débito Direto Autorizado).

Lembramos que o não recebimento do boleto não exime o pagamento na data.

Se você tiver cadastro no sistema DDA (Débito Direto Autorizado), desenvolvido pela FEBRABAN, todos os boletos são disponibilizados eletronicamente para



pagamento direto na sua conta (apenas após sua autorização), eliminando automaticamente a emissão dos boletos impressos e enviados pelos Correios.

Qualquer dificuldade ou dúvida, entre em contato com a nossa Central de Relacionamento Tenda para obter auxílio.

POSSO ANTECIPAR PARCELAS OU VALORES DO MEU CONTRATO?

Para que você possa antecipar parcelas, será necessário que o fluxo de pagamento esteja em dia.

Caso deseje antecipar as parcelas do seu fluxo, entre em contato com a nossa Central de Relacionamento que irá orientá-lo sobre o processo. É possível fazer a simulação do cálculo e gerar o boleto no **Portal Tenda com Você**.

CORREÇÃO MONETÁRIA

O que é Correção Monetária?

É a correção do valor da moeda, no qual aplica-se um percentual sobre a parcela a ser corrigida.

Para saber quais são os índices de correção aplicados no seu caso, basta verificar na sua Promessa de Compra e Venda.

TAXA DE JUROS

O que é taxa de juros?

Taxa de juros é o percentual cobrado nos empréstimos financeiros. É uma taxa percentual em caso de renegociação ou acordo, para regularizar seu saldo devedor. Ao optar por regularizar seu saldo devedor através de Financiamento Bancário, você deverá se atentar às taxas de juros cobradas.

É importante ressaltar que, para um mesmo imóvel, as taxas de juros podem variar conforme o banco que realiza o empréstimo e o perfil do cliente.

DISTRATO

O que é distrato?

É a rescisão da Promessa de Compra e Venda.

Em que hipótese eu posso rescindir meu contrato?

O contrato para a aquisição da unidade é feito em caráter irrevogável e irretratável entre as partes. Dessa forma, o contrato só poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

- O empreendimento ter sido submetido ao prazo de carência previsto na Lei de Incorporações e, se

durante aquele prazo, a incorporação não for efetivada, a critério exclusivo da Incorporadora;

- Quando as condições previstas no contrato assinado não forem implantadas;
- O não cumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo cliente.

Caso o cliente deseje rescindir o contrato, deverá se atentar para as condições estabelecidas.

Todas as hipóteses acima e suas consequências, estão previstas no contrato firmado entre a Tenda e seus clientes.

FGTS – FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO

É possível utilizar o FGTS na compra de um imóvel?

Sim. A utilização do FGTS como parte do pagamento é possível, desde que o proponente cumpra os seguintes requisitos:

- Não possuir outro imóvel, seja ele quitado ou financiado;
- Morar ou trabalhar na mesma cidade do imóvel;
- Comprovar tempo de trabalho mínimo de 3 anos (consecutivos ou não) sob regime do FGTS.

Vale ressaltar que o FGTS não pode ser utilizado para pagamento da parcela de chaves. Ao invés disso, o valor será descontado do saldo devedor (que poderá ser pago através de Financiamento Bancário).

FINANCIAMENTO BANCÁRIO

Com que banco é possível realizar o Financiamento Bancário?

A escolha do banco para financiamento do imóvel é

aberta, ou seja, o cliente tem total liberdade para definir em que banco quer realizar o financiamento de sua unidade. Para que seja realizado o financiamento com o banco, tanto a unidade quanto o cliente deverão ser aprovados de acordo com as regras da Instituição, para que o contrato seja efetivado.

A Tenda tem a Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil como parceiras em grande parte de seus empreendimentos. Este banco oferece vantagens para o financiamento de imóveis:

- Menores taxas de juros;
- Prazos de financiamento mais extensos;
- Subsídio de parte do valor do imóvel (mais informações no Programa Minha Casa Minha Vida);
- Documentação simplificada para montagem do processo.

A Tenda oferece a você Assessoria Financeira, que poderá ser própria ou terceira, para obtenção do financiamento junto ao banco financiador definido para o empreendimento.

Caso opte por fazer o financiamento com outro banco, a atuação da Assessoria limita-se ao envio de documentações do empreendimento, que serão necessárias para que o banco escolhido dê andamento ao seu financiamento.

Caso prefira financiar com o banco indicado pela Tenda, quais os passos para utilizar os serviços da Assessoria Financeira?

A Assessoria Financeira oferecida pela Tenda, guia você por 4 etapas para a obtenção do seu financiamento.

Entenda melhor cada uma delas:

1

A Assessoria chamará você para entregar a documentação

A área de crédito imobiliário da Tenda ou assessoria terceirizada entrará em contato com você - pelos telefones do seu cadastro - para agendar a montagem da sua pasta, ou seja, reunir todos os documentos necessários para obter o seu financiamento.

Quais os documentos que devo apresentar quando a Tenda me chamar para montar minha pasta?

Os documentos necessários para o financiamento variam conforme sua situação trabalhista, por isso, é importante que, além dos documentos que são necessários a todos os clientes, você leve aqueles que correspondem à sua situação.

2

A Assessoria montará a sua pasta com os documentos para o banco financiador

Você pode ficar tranquilo: neste momento a Assessoria irá reunir e conferir todos os documentos entregues no primeiro passo e realizar a montagem da pasta a ser enviada para o banco financiador.



TODOS OS CLIENTES

- RG e CPF (A CNH - Carteira Nacional de Habilitação - poderá ser utilizada desde que esteja válida);
- **Comprovante de Estado Civil** (certidão de nascimento, casamento etc.);

Certidão de nascimento ou casamento atualizada

Sua certidão de nascimento ou de casamento precisa ser atualizada. A versão antiga não é mais aceita por alguns bancos. Procure o cartório onde você foi registrado ou se casou e solicite uma via atualizada.

- 03 últimos holerites (caso trabalhe registrado);
- Carteira de Trabalho de todos os proponentes (mesmo que não tenha nenhum registro ou não trabalhe registrado no momento);
- **Comprovante de endereço ATUALIZADO** e em nome dos proponentes (conta de água, luz, telefone, cartão etc.);

Comprovante de endereço no nome

Todos os compradores mencionados no contrato, têm que apresentar comprovantes de residência em seus nomes.

São aceitas apenas correspondências que são postadas mensalmente, com vencimento de, no máximo, 30 dias (conta de água, conta de luz, fatura de cartão de crédito, conta de telefone).

- Imposto de Renda Pessoa Física completo com as páginas numeradas e o recibo de entrega (caso os proponentes sejam declarantes do IR).

PROFISSIONAIS LIBERAIS

- Todos os documentos citados anteriormente, referente a "Todos os Clientes";
- Declaração de Imposto de Renda com o respectivo recibo de entrega à Receita Federal;
- Contrato de prestação de serviços acompanhado dos comprovantes de recebimento dos últimos seis meses;
- DECORE* com rendimentos dos três últimos meses, devendo ser apresentado DARF* pago (recolhido) quando o valor ultrapassar o valor mensal de R\$ 1.634,00;
- Comprovante de contribuição ao INSS dentro do Regime Geral de Previdência Social.

AUTÔNOMOS

- Todos os documentos citados anteriormente, referente a "Todos os Clientes";
- Declaração de Imposto de Renda com o respectivo recibo de entrega à Receita Federal;
- Declaração em papel timbrado de cooperativa/sindicato/associação comprovando que o proponente é associado há pelo menos seis meses, contendo também os valores referentes a receitas e despesas, decorrentes das vendas ou serviços nos últimos três meses (válida até o limite de cinco salários mínimos);
- Último Recibo de Pagamento de Autônomos – RPA –, com o comprovante de recolhimento do ISS;
- DECORE com rendimentos dos três últimos meses, devendo ser apresentado DARF pago (recolhido) quando o valor ultrapassar o valor mensal de R\$ 1.634,00;

*DECORE: Documento de comprovação de renda. DARF: Documento de arrecadação de receitas federais.

- Comprovante de contribuição ao INSS dentro do Regime Geral de Previdência Social;
- Comprovante de ISS descontado na fonte, fornecido pela empresa locadora dos serviços;
- Contrato de prestação de serviços acompanhado dos comprovantes de recebimentos dos últimos seis meses.

CLIENTES QUE POSSUEM OUTRO FINANCIAMENTO EM SEU NOME

- Todos os documentos citados anteriormente, referente a "Todos os Clientes";
- Se você possui qualquer financiamento ativo, de qualquer banco, ao ser convocado para a montagem da sua pasta na Tenda, leve todos os seus carnês e contratos para garantir que a operação de renda seja realizada já considerando esta despesa.

PROFISSIONAIS SEM REGISTRO EM CARTEIRA

- Todos os documentos citados anteriormente, referente a "Todos os Clientes";
- Se você não tem como comprovar renda formal, é necessário apresentar os 6 últimos extratos bancários (a partir da data de chamada para assinatura), comprovando sua renda.
- Esta documentação está sujeita a atualizações até a data da assinatura do contrato com a CEF. A comprovação de renda tem que ser feita com o movimento mensal da conta durante os meses observados. Não adianta ter depósitos de grandes valores se eles são sacados logo em seguida.

3

A Assessoria irá agendar sua entrevista com o banco financiador

Após o envio dos documentos ao banco, haverá uma análise preliminar e, caso necessário, será solicitada uma entrevista. Neste caso, a Assessoria entrará em contato informando o horário de sua entrevista.

4

Assinatura do financiamento

Assim que o contrato de financiamento estiver disponível, entraremos em contato para que você compareça no local e horário agendados com os documentos originais que compõem a pasta montada no passo 2.

Caso seu financiamento seja aprovado, você deverá providenciar abertura de conta corrente no banco financiador.

ESCRITURA

O que é Escritura Definitiva?

A Escritura Definitiva representa a transferência da propriedade do imóvel da Tenda ao proprietário. Para que seja possível realizar essa transferência, é necessário que a construção seja averbada junto ao Cartório de Registro de Imóveis (a Tenda providenciará isso após a conclusão física da obra) e que você tenha quitado o saldo devedor.

Como faço para ter a Escritura Definitiva do imóvel em meu nome?

O registro da Escritura Definitiva ocorre de formas diferentes de acordo com a opção feita para a regularização do saldo devedor.

Se você quitar seu imóvel com recursos próprios:

Você deve solicitar à Tenda o termo de quitação e pagar o Imposto de Transmissão de Bens e Imóveis (ITBI) na prefeitura onde se localiza o imóvel. Tendo esta documentação, basta contatar o cartório indicado pela Tenda para concluir o processo.

Se seu imóvel estiver vinculado a um Financiamento Bancário:

O contrato de Financiamento Bancário com a Instituição Financeira escolhida, assinado e registrado em cartório, é válido como Escritura até a quitação total do saldo com o banco.

PRAZO APROXIMADO PARA ESCRITURA
45 dias após a entrega dos documentos necessários ao cartório.



SAIBA MAIS

PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

O que é o Programa Minha Casa, Minha Vida?

O Programa Minha Casa, Minha Vida, foi idealizado pelo governo para auxiliar famílias com renda familiar de até 10 salários mínimos, a comprar suas moradias.

Através do Programa Minha Casa, Minha Vida, você pode conseguir um valor de subsídio de até R\$ 25.000,00 para usar na compra de seu imóvel, dependendo de sua renda familiar e cidade de moradia. Além disso, a Caixa Econômica Federal oferece baixas taxas de juros e prazo de financiamento estendido, facilitando o acesso ao imóvel próprio.

Quem tem direito aos benefícios do programa?

O programa se dirige a quem não possui financiamento pelo SFH (Sistema Financeiro de Habitação) e não possui imóvel residencial; também são definidos limites de renda de acordo com o município em que o imóvel se situa.

Qual o limite de renda familiar para a participação no programa?

A renda familiar bruta máxima para inclusão no programa, varia de acordo com o município em que o imóvel se encontra:

Para municípios em regiões metropolitanas, capitais estaduais ou municípios com população de 250.000 habitantes ou mais, a renda familiar deverá ser entre

R\$ 465,00 e R\$ 5.400,00. Para municípios que não se enquadrem nessas características, a renda familiar poderá ser de R\$ 465,00 a R\$ 4.900,00.

Qual o limite de valor do imóvel financiado através do programa Minha Casa, Minha Vida?

O valor máximo dos imóveis varia de acordo com o município em que o mesmo se situa, seguindo os seguintes limites:

- Imóveis no Distrito Federal e municípios situados nas regiões metropolitanas dos estados do Rio de Janeiro e São Paulo - **Até R\$ 190.000,00;**
- Imóveis em municípios com população igual ou superior a um milhão de habitantes ou sedes de capitais estaduais - **Até R\$ 170.000,00;**
- Imóveis situados em municípios com população maior ou igual a 250 mil habitantes ou em municípios que integrem regiões metropolitanas, inclusive municípios que componham o RIDE (Região Integrada do Distrito Federal e Entorno) - **Até R\$ 145.000,00;**
- Imóveis localizados em municípios com 50 mil ou mais habitantes - **Até R\$ 115.000,00;**
- Imóveis nas demais regiões - **Até R\$ 90.000,00.**

IMPORTANTE

Os valores citados nesta página podem variar de acordo com cada região. O Programa Minha Casa, Minha Vida pode sofrer alterações de diretrizes a qualquer momento. Para mais informações, acesse o site da Caixa Econômica Federal (www.caixa.gov.br) ou Banco do Brasil.

É possível conseguir o subsídio do governo, mesmo tendo algum tipo de restrição em órgãos como SPC ou Serasa?

Não. Ter restrição de crédito junto a SPC, Serasa, Cadin ou Bacen é um impedimento para conseguir um financiamento e, conseqüentemente, para obter a carta de crédito para aquisição do imóvel.

É possível participar do Minha Casa, Minha Vida, mesmo sem nenhum documento que comprove a renda declarada?

Sim. Você pode se inscrever no programa. O banco tem outras formas de verificar se você pode ou não pagar as parcelas mensais, como, por exemplo, pelo extrato bancário.

O que acontece no caso de desemprego?

Você poderá recorrer ao Fundo Garantidor, previsto pelo programa, que refinanciará determinado número de prestações, de acordo com a faixa salarial do propo- nente.

LEIS

Aqui, você encontrará informações necessárias ligadas diretamente ao mercado imobiliário e itens que devem ser cumpridos na posse do seu imóvel.

Qual a lei que rege as incorporações imobiliárias?

É a Lei Federal 4.591, de 1964, que dispõe sobre as Incorporações Imobiliárias.

Quais as leis brasileiras que regem o Condomínio?

As regras sobre Condomínio podem ser encontradas

nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro (10.406/2002) e na Lei Federal 4.591/64, primeira parte, nos artigos cujo conteúdo não foi alterado ou regulado pelo Código Civil.

O que é carência para entrega do imóvel?

Quando da aquisição de um imóvel na planta, a Tenda informa ao cliente o prazo para conclusão das obras do empreendimento, ressalvando a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias de atraso, conforme previsto na Promessa de Compra e Venda.

Caso ocorra atraso na conclusão das obras, informaremos sobre o novo prazo com a maior antecedência possível, para que você possa se reprogramar.

Código de Defesa do Consumidor

É a Lei Federal 8.078/90, que instituiu o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, melhor definindo os direitos e as obrigações de consumidores e fornecedores, incluindo empresas construtoras e/ou incorporadoras.

Código Civil Brasileiro

É a Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio Edilício (artigos 1.331 a 1.358).

DESPEAS E TAXAS

Quais despesas e obrigações terei ao adquirir um imóvel de um empreendimento já concluído?

Com a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, o adquirente do imóvel é o responsável pelo pagamento do Imposto de Transmissão de Bem Imóvel (ITBI/ITIV), despesas com Tabelião de Notas para a lavra-

tura da escritura e seu registro no Registro de Imóveis competente. A alíquota e a forma de cálculo do imposto (ITBI/ITIV e emolumentos de cartórios) variam de acordo com cada município.

Da mesma forma, as Custas Cartorárias, com o Tabelião de Notas e o Registro de Imóveis, variam de um Estado para outro e devem ser consultadas nos respectivos cartórios. Após o recebimento da escritura, o adquirente deverá efetuar, na prefeitura local, a alteração do cadastro do imóvel para constar como atual proprietário, passando a receber a cobrança de IPTU diretamente em seu nome.

O que é a contribuição para as despesas de Condomínio?

É a despesa que deve ser custeada por cada condômino, a contar da Instalação do Condomínio, calculada a partir do rateio da previsão mensal de gastos comuns, conforme definido na Convenção Condominial.

Esse valor é composto de despesas ordinárias (gastos mensais rotineiros) e extraordinárias, quando devidamente aprovadas em Assembleia ou por determinação da Administração do Condomínio.

O que é taxa de foro privado e público?

Taxa de foro é a contribuição paga nos casos de imóveis foreiros, imóveis localizados em determinadas áreas da cidade e que, por conta dessa localização, foram aforados ao município. Esta taxa é paga anualmente, pelo detentor do domínio útil ao detentor do domínio direto do mesmo (União, município ou particular).

Há a necessidade de pagamento do foro anual e de laudêmio. Na matrícula do imóvel constará se o imóvel é foreiro ao Poder Público ou a particular.

Se foreiro ao município: constará na certidão do imóvel emitida pela municipalidade.

Se foreiro à União: constará registro específico na Secretaria do Patrimônio da União (SPU), na Receita Federal.

Verifique junto aos respectivos órgãos o valor do foro e laudêmio e a situação fiscal dos mesmos, ou seja, se existem débitos de foro e/ou laudêmio a serem quitados.

LAUDÊMIO

O que é laudêmio?

É uma taxa paga à União (Brasil) quando há compra de um imóvel, e registro da escritura definitiva, em terrenos da Marinha. Não é um imposto nem uma tributo. É uma taxa cobrada na proporção de 5% do valor do terreno.

Pode-se registrar um título definitivo de compra e venda sem ter havido o pagamento de laudêmio?

Não. O recolhimento do laudêmio e foros devidos é a condição prévia à lavratura do título definitivo. Nos casos de imóveis foreiros à União, para que seja possível o registro da Escritura, também é necessária a apresentação do Certificado de Autorização de Transmissão (CAT), emitido pela Secretaria do Patrimônio da União após a comprovação do recolhimento do imposto.

ITBI/ITIV

O que é Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos (ITBI)?

É o imposto cobrado pela prefeitura do local do imóvel

sobre a transmissão de bens imóveis e direitos, podendo ainda ser chamado, em outras localidades, de Imposto de Transmissão Inter Vivos (ITIV).

Onde deve ser pago?

O imposto deve ser pago na prefeitura do município em que se localiza o empreendimento.

Quem é o responsável pelo pagamento?

O adquirente do imóvel é responsável pelo pagamento do imposto.

Quando deve ser pago?

O prazo para pagamento do imposto varia conforme o município, sendo que, o fato gerador de seu pagamento é a transmissão do bem imóvel, a qual ocorre por meio da Escritura Definitiva ou em caso de cessão de direitos. Verifique com a prefeitura o valor do imposto e prazo para pagamento.

IPTU

O que é Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU)?

É o imposto incidente sobre a propriedade predial e territorial urbana. O contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

A base de cálculo do imposto é o valor do imóvel fornecido pela prefeitura da região.

LIGAÇÕES DEFINITIVAS

O que são as ligações definitivas?

Todas as ligações definitivas com concessionárias e companhias estaduais, exigidas pela municipalidade que, caso seja necessário serem feitas por ocasião do Habite-se, tais como extensão de redes de água e luz, serão pagas através de orçamentos próprios e acrescidas em despesas adicionais, rateadas proporcionalmente às frações ideais e denominadas despesas com ligações definitivas para atender as concessionárias municipais, antes da entrega do prédio.

Isto varia de acordo com o município, portanto, verifique em sua Promessa de Compra e Venda se este item se aplica.



INFORMAÇÕES ÚTEIS

Quais os tipos de vagas de garagem e como identificá-los em cada caso?

As vagas de garagem podem estar incluídas nas áreas comuns do Condomínio ou serem unidades autônomas em quantidade igual ao número de unidade ou menor. Caso possua direito ao uso de vaga de garagem, verifique em seu contrato se ela é determinada ou indeterminada. A definição da vaga de garagem pode ser realizada tanto no momento da venda como regrada pela Convenção de Condomínio de Utilização. Verifique o tipo de vaga e se as mesmas integram ou não a área comum dos apartamentos.

Após o recebimento do imóvel, posso reformá-lo?

A tecnologia construtiva utilizada na maioria dos imóveis Tenda impede que sejam realizadas alterações na planta do apartamento (paredes não podem ser removidas). **Portanto, as únicas modificações possíveis dizem respeito à troca de acabamento (piso, azulejos, pintura).**

Quando vendo um imóvel, a que tributação estou sujeito?

Quando se vende um imóvel com lucro, ou seja, quando o valor da venda for maior que o valor da compra, existe a incidência de 15% (quinze por cento) de tributação sobre essa diferença (ganho de capital). Esse imposto deve ser pago por DARF. Existem outras regras específicas de isenção ou redução do imposto, que podem ser consultadas no regulamento do Imposto de Renda da Receita Federal ou com um contador.

Como declaro o imóvel em construção no IRPF?

Na Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF), deve ser informada a aquisição de imóvel de forma detalhada na coluna "Discriminação". Na coluna "Situação em", devem ser informados os valores efetivamente pagos até aquela data.

Como delaro o imóvel pronto no IRPF, o qual está sendo financiado?

Na Declaração de IRPF, no campo "Bens e Direitos", deve ser informada a compra do imóvel. Na coluna "Discriminação", detalhada a forma de aquisição, isto é, informar que foi objeto de financiamento e, na coluna "Situação em", informar o valor efetivamente pago no ano. No ano seguinte, ao valor do bem declarado no ano anterior, deve ser acrescido o valor das parcelas pagas no ano e assim sucessivamente até a quitação.

Lembre-se: Não deve ser declarado no campo "Dívidas", quando houver financiamento sujeito a atualizações monetárias pós-fixadas, por modificarem o valor final, pré-determinado.

GLOSSÁRIO

A

Administradora Condominial

Empresa que presta serviços de administração de imóveis em Condomínio. Entre os serviços prestados, estão incluídos o apoio ao síndico do Condomínio em termos legais e administrativos, além de auxiliar na administração de pessoal.

Agente Financeiro

Empresa pública ou privada que faz parte do Sistema Financeiro Nacional e que coleta, intercede e aplica recursos financeiros, seus ou de outros, com autorização do Banco Central do Brasil.

Alvará

Documento emitido por órgão público competente com autorização para incorporação e/ou construção de projeto arquitetônico.

Amortização

Pagamento periódico realizado para abater/reduzir uma dívida. Nos financiamentos em geral, a amortização é feita por uma das parcelas que compõem as prestações.

Ata

Registro das discussões e decisões tomadas por uma Assembleia, como a de Condomínio.

Averbação

Após finalização das obras e após a emissão do respectivo Habite-se – Certificado de Conclusão da Obra, também é obtida a Certidão Negativa de Débitos da obra perante o Instituto Nacional de Seguridade Social (CND-INSS). Na posse de ambos os documentos, é requerida a averbação da construção junto ao competente Registro de Imóveis. Essa averbação normalmente ocorre depois de até 30 (trinta) dias contados do protocolo dos referidos documentos. Esta documentação é exigida para a individualização das unidades do empreendimento.

B

Benfeitorias

Obras ou reparos realizados em um imóvel para melhorar seu estado, sua arquitetura ou solucionar um problema.

C

Carteira Hipotecária (CH)

Linha de crédito habitacional criada pelo presidente Getulio Vargas em 1936. Hoje, possui regras de financiamento, prazo de pagamento e taxas de juros definidas pelas Instituições Financeiras.

Cartório de Registro de Imóveis

Órgão em que são cadastrados todos os imóveis de determinada região. Nele, se encontram as informações a respeito de cada imóvel, sua matrícula, sua localização, seu dono, sua situação jurídica, seu histórico e todas as modificações pelas quais passou.

Cartório de Títulos e Notas

Entidade privada com reconhecimento público que guarda títulos e documentos, realiza registros públicos e lavra (redige) contratos.

Certidão

Documento expedido por um cartório que garante ser correto determinado registro, como o de um imóvel. As certidões podem ser pedidas por qualquer pessoa, mediante pagamento de uma taxa.

Certidão Negativa de Débito (CND)

É um documento emitido pelo órgão responsável (INSS, Receita Federal, prefeitura, etc.) que comprova a regularização dos recolhimentos de tributos, impostos ou taxas.

Código de Defesa do Consumidor

Definido pela Lei 8.078, de 11/9/1990, visa proteger os direitos do consumidor. A lei estabelece, como princípios fundamentais, a

nulidade de cláusulas abusivas, a facilitação da defesa, o prazo de reflexão e a responsabilidade do fornecedor por vício do produto ou serviço.

Código do contribuinte

É a identificação do imóvel na prefeitura, também conhecido como Código do IPTU.

Comissão de corretagem

Forma de pagamento recebida pelo corretor de imóveis, como intermediário na transação imobiliária.

Comprometimento de renda

Percentual máximo de renda que o pretendente a um financiamento pode comprometer mensalmente, com a assunção de uma determinada dívida ou prestação.

Compromisso de Compra e Venda

É o contrato entre duas partes em que o vendedor se compromete a vender seu bem (imóvel ou móvel) e o comprador se compromete a comprá-lo nas condições acertadas. É também chamado Contrato de Compra e Venda ou Promessa de Compra e Venda.

Comprovação de renda

Exigência da Instituição Financeira em que o pretendente a financiamento comprova com documentos (contracheque, carteira de trabalho, Declaração do Imposto de Renda) que ganha o suficiente para arcar com as prestações.

Condômino

Dono, juntamente com outros; coproprietário. Maneira usual de se referir aos membros de um Condomínio.

Construtora

Empresa responsável pela construção de determinado empreendimento.

Consultor imobiliário

Profissional da área de vendas do segmento imobiliário que detém conhecimento suficiente para desenvolver um relacionamento

proativo com os clientes. Além da exigência de ser corretor de imóveis credenciado, é necessário que o consultor imobiliário tenha uma visão global do mercado.

Corretor de imóveis

Profissional responsável pelo trabalho de aproximação entre vendedor e comprador, em uma transação imobiliária. O corretor habilitado para exercer as funções de intermediador na comercialização de imóveis, deve estar inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci).

Crea

Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Creci

Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Crédito habitacional

Empréstimo concedido pelas Instituições Financeiras para comprar, construir, reformar ou financiar a casa própria.

Credor

Aquele que concede a alguém um crédito, um empréstimo.

D

Depreciação

Perda do valor anterior de mercado de um imóvel ou terreno. A depreciação pode ocorrer em função de diversos fatores, como mau uso e falta de conservação do bem, degradação socioeconômica e deficiência de investimentos públicos na região em que o imóvel ou terreno está localizado, falta de atrativos para novos projetos imobiliários e demais investimentos privados, momento desfavorável da atividade econômica do país, entre outros.

Dimob

É a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias que as empresas do ramo devem emitir para a Receita Federal, detalhando as transações imobiliárias realizadas em um determinado período, destacando o contratante, o imóvel, a data e o valor da operação.

E

Empresa de vendas

Empresa do segmento imobiliário com atuação focada na intermediação de compra, venda e locação de imóveis.

Estande de vendas

Local construído ou montado geralmente no terreno em que será construído um empreendimento imobiliário, onde consultores recebem e orientam os interessados no negócio.

F

Fração ideal

Coefficiente ou percentual de participação no terreno relativo à unidade autônoma.

Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)

Conta de poupança aberta pelo empregador em nome do empregado. Todo mês, o empregador deposita nela 8% do salário de seu funcionário. Essa conta rende 3% ao ano, mais a variação mensal da TR. O saldo poderá ser resgatado pelo empregado se for demitido ou quiser financiar a casa própria pelo SFH.

Fundo de reserva

Recursos depositados em uma conta específica do Condomínio que podem ser mobilizados para realização de obras de conservação ordinária e extraordinária, bem como execução de benfeitorias nas partes comuns do prédio ou Condomínio.

I

IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado)

Índice de correção monetária calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Ilustração artística

Representação tridimensional que possibilita a ilusão de espessura e profundidade de figuras, como um ambiente ou edificação.

Imóvel na planta

Nome dado ao imóvel comercializado na fase de lançamento, ou seja, antes do início de sua construção.

Implantação

Representação geométrica com a demarcação das áreas a serem construídas, bem como a disposição dos elementos externos, como praças, jardins, quadras e demais espaços previstos em um terreno, segundo o projeto arquitetônico.

Inadimplência

Descumprimento de uma obrigação, como o pagamento de dívidas e prestações imobiliárias.

INCC (Índice Nacional de Custo da Construção Civil)

Índice de correção monetária calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Indexador

Indicador da variação do poder aquisitivo da moeda, utilizado para corrigir monetariamente determinado valor. Índice de reajuste. Índice pactuado em contrato, geralmente um índice de preços, para atualização monetária dos valores envolvidos no mesmo. O índice escolhido para reajuste torna os valores do contrato proporcionais à elevação determinada do custo de vida de uma localidade.

Inquilino

Pessoa que aluga um imóvel e paga o aluguel e outras taxas. Também chamado de locatário.

J

Juro

Taxa percentual que é cobrada periodicamente sobre um valor e constitui o lucro do capital empregado, como em empréstimos, ou é paga sobre um valor depositado, como em investimentos bancários.

Juro de mora

Juro cobrado como multa por causa da mora (atraso) no pagamento de uma dívida. É cobrado por dia de retardamento, às vezes independentemente da aplicação de outro percentual fixo de multa. Por exemplo: 10% após o vencimento, mais juro de mora de 0,3% ao dia.

L

Liquidação antecipada

Pagamento total de uma dívida antes do prazo fixado em contrato.

M

Matrícula do imóvel

É a identificação do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Nela, constam a descrição do imóvel com características e metragens, histórico de transações imobiliárias (vendas e compras), dados de antigos e atuais proprietários, além da existência de algum ônus real, como uma hipoteca, por exemplo.

Memorial de Incorporação

Documento jurídico que detalha o objeto da incorporação, com definição das áreas de uso privativo e comum, especificação dos acabamentos da edificação, de acordo com modelo da ABNT, etc. Por exigência legal, antes de comercializar as unidades autônomas, o incorporador deve arquivar esse documento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Memorial Descritivo de Acabamentos

Documento que especifica os materiais e equipamentos que serão aplicados na construção. O incorporador deve ter esse documento arquivado no Cartório de Registro de Imóveis antes do início da venda das unidades. Anexo dos Contratos de Compra e Venda de imóvel na planta ou em construção, o memorial descreve o que está sendo comprado, seguindo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

No documento, ainda devem constar a metragem da área útil e de uso comum, a localização das vagas de garagem e a especificação da lista de acabamentos, incluindo marca, fabricante e/ou categoria.

Metro quadrado (m²)

Principal unidade de medida de área (superfície) e unidade padrão do Sistema Internacional de Unidades.

Mora

Atraso, retardamento na execução de uma obrigação. Quem não efetua um pagamento na data marcada está em mora. Também está em mora quem se recusa a receber um pagamento no prazo e da maneira estipulada.

Mutuário

Pessoa que possui um empréstimo, que assume todas as obrigações

e adquire todos os direitos da assinatura do contrato com a Instituição Financeira mutuante.

N

Nota promissória

Documento escrito e solene pelo qual alguém (emitente) se compromete a pagar determinada quantia, em determinada data, a determinada pessoa física ou jurídica (beneficiário).

P

Pavimento

Cada piso ou andar de uma edificação. Também é o nome dado a um piso que recebeu revestimento.

Pé-direito

Altura livre de um ambiente, medida do piso ao teto. O pé-direito padrão varia de 2,5 a 2,9 metros.

Planta baixa

Representação gráfica da projeção horizontal de uma edificação, vista no sentido do teto para o piso, em toda a sua extensão.

Planta de localização

Representação gráfica da posição exata de um terreno e que compreende a região onde ele está localizado, com ruas e terrenos vizinhos.

Prestação

Pagamento a prazo para liquidar uma dívida. É também a própria quantia em dinheiro paga periodicamente. No caso dos Financiamentos Imobiliários, as prestações são compostas por uma parcela de amortização e outra de juros, mais as parcelas do seguro pessoal e do imóvel.

Projeto arquitetônico

Projeto elaborado por um arquiteto para dar forma arquitetônica a todos os elementos de uma edificação, obedecendo às normas técnicas vigentes e condições de conforto e ambientação de cada uma das suas partes.

Projeto legal aprovado

Projeto que já passou por todas as etapas de aprovação nos órgãos da prefeitura e tem autorização para ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, o que permitirá sua incorporação e construção.

Prumada

Conjunto de peças ou elementos iguais de um edifício, considerados em seu alinhamento vertical.

Q

Quitação

O ato de quitar, pagar integralmente uma dívida. É também a declaração de que a dívida foi inteiramente paga (recibo de pagamento, termo de quitação).

R

Reajuste

Aplicação de juro e correção monetária ao saldo devedor e ao encargo mensal, de acordo com o índice estipulado em contrato.

Recuo

Espaço livre entre os limites de um terreno e a sua construção, exigido pela prefeitura e/ou definido pelo projeto de arquitetura.

Repassse bancário

Liberção de recursos financeiros para a construtora e/ou incorporadora utilizar na quitação do imóvel.

S

Saldo devedor

O que resta pagar de uma dívida. Nos Financiamentos Imobiliários, é reajustado mensalmente, de acordo com o índice e a taxa de juros estipulados em contrato.

Saldo residual

É o que resta a mais ou a menos de uma dívida, quando vencido o prazo contratado. Se o saldo é negativo, o mutuário pagou a mais e deve receber a quantia de volta. Se positivo, o mutuário pagou a menos, por erros de cálculo, e ainda deve ao credor.

Secovi

Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis.

Seguro fiança

Seguro que substitui o fiador nos contratos de locação e garante o pagamento do aluguel e dos encargos.

SFH

Sigla de Sistema Financeiro de Habitação. Sistema criado em 21/8/1964 pela Lei 4.320, a fim de captar recursos para a área habitacional e financiar a construção e a compra da casa própria.

SFI

Sigla de Sistema Financeiro Imobiliário, criado em 20/11/1997 pela Lei 9.514, como alternativa ao Sistema Financeiro de Habitação e à Carteira Hipotecária. O sistema autoriza a securitização dos Créditos Imobiliários e introduz a alienação fiduciária no mercado imobiliário.

Síndico

Morador eleito pelos outros condôminos para administrar o imóvel e defender os interesses dos moradores. Pode ser terceirizado, não morador, desde que devidamente contratado e documentado pelo Condomínio.

SPE

A Sociedade de Propósito Específico – SPE é uma sociedade empresária que pode ser utilizada na forma de sociedade limitada ou sociedade anônima, cuja atividade é claramente descrita no contrato social, possuindo, na maioria das vezes, o prazo de existência determinado pelo propósito específico ao qual foi concebida. Nos casos de grandes incorporadoras, com diversos empreendimentos, a utilização de uma SPE para cada um dos empreendimentos imobiliários é muito comum.

T

Tabela SAC

No Sistema de Amortização Constante (SAC), a cota de amortização é constante e é resultado do valor do financiamento dividido pelo prazo. A cota de juros é decrescente, pois é calculada sobre o saldo

devedor, que também é decrescente. O valor decrescente da cota de juros faz com que a prestação seja menor, mês a mês.

Taxa de Condomínio

Despesa paga por cada condômino a partir do rateio da previsão mensal de gastos comuns no Condomínio. A taxa é cobrada de cada condômino, proporcionalmente à sua fração ideal de terreno.

Taxa efetiva

É a taxa resultante da aplicação periódica do juro previsto na taxa nominal. Por exemplo, a uma taxa nominal de 12% ao ano. Como a aplicação desse percentual é feita mês a mês, juro sobre juro, a taxa total, no final de um ano, não será mais os 12% contratados e sim, 12,68%.

Taxa nominal

É a taxa de juros firmada em contrato que se acrescentará às prestações. Nos contratos de Financiamento Imobiliário pelo SFH, por exemplo, a taxa nominal máxima é de 12% ao ano.

Taxa Referencial (TR)

É definida todo mês pelo Banco Central, de acordo com a remuneração média das aplicações bancárias. É a referência para reajustes da caderneta de poupança e de diversos tipos de contrato e dívida, inclusive Financiamentos Imobiliários.

Tombamento

Ações realizadas pelo poder público com o objetivo de preservar bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também de valor afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados. O tombamento pode ser feito pela União, pelo governo estadual ou pelas administrações municipais, utilizando leis específicas ou a legislação federal.

U

Unidade autônoma

Parte de uma edificação, residencial ou não, vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela de dependências e instalações de uso comum.

Usufruto

Direito dado a uma pessoa de usar um bem que não é seu e usufruir os frutos – aquilo que esse bem produz. Caso se trate de imóvel, o usufruto deve ser inscrito no Cartório de Registro de Imóveis.

V

Valor venal

Valor atribuído pela prefeitura a cada imóvel, levando em conta sua metragem, localização, destinação e características. Valor venal significa valor de venda.

Vistoria de imóvel

Inspeção feita pela prefeitura para verificar se o imóvel está de acordo com o projeto que foi aprovado. Também pode ser uma inspeção que os peritos designados pelos Agentes Financeiros (bancos) efetuam nas obras, ou nos imóveis financiados por essas instituições.

Z

Zoneamento

Divisão de um município em zonas, com características urbanísticas – destinação, tipo de construção e de atividade – específicas: residencial, comercial, mista (comercial e residencial), industrial, área de preservação cultural, de preservação de mananciais etc.

CENTRAL DE RELACIONAMENTO TENDA

4002 1022

(capitais e regiões metropolitanas)

0800 771 0122

(demais regiões)

Horário de atendimento:

Segunda a sexta, das 8h às 20h
e sábado, das 9h às 15h

atendimento@tenda.com

www.tenda.com/tendacomvoce

